



Kaivokselan tontteja 16206/6 ja 8 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen / Bonava Suomi Oy

VD/1742/10.00.02.00/2018

HP/AK/MH/ET/AV

Esitetään kaupunginhallitukselle Kaivokselan tonttien 16206/6 ja 8 rakentamisvelvoitteen jatkamista siten, että rakennukset ovat valmiita viimeistään 31.12.2022. Samalla esitetään, että muutetaan 24.9.2010 allekirjoitettua toteuttamissopimusta ja sopimussakon perimisestä luovutaan rakentamisvelvoitteen jatkoajalta.

Kaivokselan 3B asemakaava-alueen rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Alueelle on valmistunut jo noin 600 asuntoa. Rakentamatta on enää Bonava Suomi Oy:n omistuksessa olevat tontit 16206/6 ja 8.

Kaupunginvaltuusto 25.10.2010 § 17 on hyväksynyt Kaivoksela 3B (nro 161300) asemakaavan, joka on kuulutettu osittain voimaan 27.4.2011. Tällöin asemakaavasta rajattiin pois kortteli 16204. Koko kaava kuulutettiin voimaan 12.9.2012.

Kaavoitettava alue on ollut pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa ja kaupunki on yhteistyössä maanomistajien kanssa laatinut asemakaavan Kaivoksela 3 B. Kaivoksela 3B alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu maanomistajien kanssa toteuttamissopimus 24.9.2010. Sopimuksessa on sovittu muun muassa kunnallisteknisten töiden rakentamisesta ja maanomistajien osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneisiin kustannuksiin. Sopimuksessa on myös määritelty erikseen kunkin maanomistajan osalta asuntotuotannon aikataulu.

Toteuttamissopimuksen kohdan 7.1 mukaan Bonava Suomi Oy:n tulee rakentaa rakennusoikeudestaan, joka on yhteensä 33.900 k-m², noin 30 % neljän vuoden, 60 % kuuden vuoden ja koko rakennusoikeutensa kahdeksan vuoden kuluessa asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Toteuttamissopimuksen kohdan 7.4 mukaan, mikäli maanomistaja ei ole määräajassa täyttänyt rakentamisvelvollisuutta, on se velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa 100 euroa kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä. Sopimuksessa on myös mainittu, että kaupunginhallitus voi pidentää rakentamisaikoja ja/tai pienentää tai olla perimättä sopimussakkoa.

Tähän mennessä Bonava on toteuttanut 69 % (23.250 k-m²) kokonaisrakennusoikeudesta.

Tällä hetkellä Bonavalla on ennakkomarkkinoinnissa tontille 16206/8 toteutettava vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Kilpukka. Tonttien 16206/6 ja 8 rakennustöiden käynnistymistä on hidastanut vapaarahoitteisten kohteiden verkkainen kysyntä alueella.

Bonava on 30.1.2018 saapuneella hakemuksella pyytänyt, että kaupunki pidentäisi 24.9.2010 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen mukaisia rakennusaikoja tonttien 16206/6 ja 8 osalta vuoden 2023 loppuun asti ja, ettei kaupunki perisi toteuttamissopimuksen 7.4 mukaista sopimussakkoa. Bonava on ehdottanut, että jäljellä olevasta rakennusoikeudesta (10.650 k-m²) he sitoutuisivat tekemään 75% vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Toteuttamissopimuksen kohdan 7.2 mukaan toteuttajat sitoutuvat sopimusalueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen asuntojen hallinta- ja huoneistojakaumaan.



Lopputilanteessa Bonavan toteuttamalla alueella olisi noin 20 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, 43 % omistusasuntotuotantoa, 12 % valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ja loput asumisoikeustuotantoa. Tämä noudattaa toteuttamissopimuksen kohdan 7.2 mukaista ehtoa, jossa toteuttajat sitoutuvat sopimusalueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen asuntojen hallinta- ja huoneistojakaumaan.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tontteja 16206/6 ja 8 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 31.12.2022 saakka, jos tontille 16206/8 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 toteutetaan vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tällöin toteuttamatta jääneestä rakennusoikeudesta (10.650 k-m²) noin 79 % (8400 k-m²) olisi toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Jos koko toteuttamatta jäänyt rakennusoikeus toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, olisi ollut perusteltua myöntää tontteja 16206/6 ja 8 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoaikaa 31.12.2023 saakka.

Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta. Tässä tapauksessa toteuttamissopimuksessa sopimussakkoa koskeva ehto tulee korjata koskemaan pidennettyä määräaikaa. Toteuttamissopimukseen tulee lisäksi velvoite toteuttaa tontille 16206/8 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 velvoite toteuttaa vähintään 2/3 tontin kokonaisrakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa eli 4500 k-m². Toteuttamissopimuksen muutos on tehtävä kaupanvahvistajan vahvistamana.

Toteuttamissopimuksen muutos kuuluu kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan, joten se päättää asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Bonava Suomi Oy:lle tonttien 16206/6 ja 8 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 31.12.2022 saakka, sillä ehdolla, että Bonava Suomi Oy allekirjoittaa 28.9.2018 mennessä toteuttamissopimuksen muutoksen, jolla 24.9.2010 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaikaa sekä sopimukseen otetaan ehto, että tontille 16206/8 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 on toteutettava vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
- b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein Bonava Suomi Oy:lle tonttien 16206/6 ja 8 rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 31.12.2022 saakka, sillä ehdolla, että Bonava Suomi Oy allekirjoittaa 28.9.2018 mennessä toteuttamissopimuksen muutoksen, jolla 24.9.2010 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen sopimussakkoa koskeva ehto muutetaan koskemaan pidennettyä määräaikaa sekä sopimukseen otetaan ehto, että tontille 16206/8 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontille 16206/6 on toteutettava vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.
- b) ei peritä rakentamisvelvoitteen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) peritään Bonava Suomi Oy:ltä sopimussakkoa, jos Bonava Suomi Oy ei ole rakentanut rakennuksia (vähintään rakennettu 80 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta) 31.12.2022 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 16206/6 ja 8

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi